

Plan
Local
d'**U**rbanisme

PROJET DE MODIFICATION n°2

RÉUNION PUBLIQUE

28 septembre 2022



LE CONTEXTE

LES OBJECTIFS

► **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 10 décembre 2013

Une modification simplifiée approuvée le 9 novembre 2015

- Préciser les possibilités d'assainissement en zone d'aléas G1 (risque fg1 et fg2) afin de mieux garantir la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis de l'aléa.

Une modification avec enquête publique approuvée en mai 2018 = **modification n°1.**

- Traduction du schéma de gestion des eaux pluviales dans le règlement du PLU et inscription des emplacements réservés nécessaires pour la réalisation des ouvrages localisés pour réduire les risques liés aux eaux pluviales.
- Évolution du règlement écrit pour prendre en compte les évolutions législatives :
 - La LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 / loi ALUR : suppression des COS.
 - La LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 / loi MACRON : autorise permet la création d'annexe ou des extensions limitées dans les zones A ou N du PLU pour les constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- + certains ajustements du règlement pour une meilleure compréhension et utilisation des règles

► **Plan Local d'Urbanisme** qui a près de 10 ans d'existence et qui nécessite d'être adapté

► Faire le bilan des prévisions démographiques

► Prendre en compte les évolutions des documents supra-communaux adoptés depuis l'approbation du PLU et du contexte législatif

► Adapter les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) du PLU face à une forte sollicitation des opérateurs sur ces secteurs

► Adapter le règlement écrit sur des points éléments ponctuels : clôtures, patrimoine, ER , cohérence OAP/ règlement, corrections des erreurs de report de risques ...

► BILAN DU PLU EN VIGUEUR

**Une timide progression démographique en 10 ans
Une population familiale mais une tendance au vieillissement**

► RAPPEL DES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES DU PLU DE 2013

«La commune souhaiterait s'assurer d'une croissance démographique alors que le dernier recensement montre une stagnation de population. L'hypothèse retenue est celle de permettre une évolution du parc de logements qui potentiellement permettrait d'atteindre **2900 à 3000 habitants dans les 12 ans à venir**, soit environ 300 habitants supplémentaires»

► **2595 HABITANTS EN 2019** (INSEE)

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	808	1 054	1 774	2 081	2 478	2 516	2 564	2 595
Densité moyenne (hab/km ²)	62,9	82,1	138,2	162,1	193,0	196,0	199,7	202,1

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,9	7,7	2,0	2,0	0,2	0,4	0,2
<i>due au solde naturel en %</i>	0,3	0,5	0,6	0,5	0,4	0,3	0,4
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	3,6	7,2	1,4	1,5	-0,2	0,1	-0,2
Taux de natalité (‰)	13,4	14,5	11,6	10,0	9,1	8,9	8,5
Taux de mortalité (‰)	10,3	9,8	5,6	5,1	5,5	5,9	4,9

► Des évolutions plus importantes sur le Pays Voironnais, Saint-Aupre (+0.7%/an) ou Saint-Nicolas de Macherin (+1.4%/an)

► BILAN DU PLU EN VIGUEUR

Une production de logements neufs cohérente avec les objectifs

	SAINT-ÉTIENNE DE CROSSEY		2010 / 2021
	DIAGNOSTIC 2011 2647 habitants en 2011	OBJECTIFS de production de logements affichés dans le PLU 2013	Permis de construire accordés (sources communales)
Objectifs du SCoT pour un pôle secondaire : Maximum 5,5 logements/an/1000habitants soit 14,6 pour la commune		14 à 15 logements par an	16 PC accordés par an
Objectifs de diversification du parc du SCoT			Répartition selon PC
40% maximum en habitat individuel pur		40%	44%
60% pour les autres types d'habitat (logements collectifs, maisons groupées, logements intermédiaires...)		60%	55%

► BILAN DU PLU EN VIGUEUR

Une décorrélation entre nouveaux logements et croissance démographique qui s'accroît sur les 10 dernières années

	1968- 1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2018
<i>croissance de la population sur la période</i>	246	720	307	397	38	65
<i>croissance de la population par an (nombre d'habitants)</i>	35	103	38	44	4	6,5
<i>taux de croissance par an (%)</i>	3,9	7,7	2	2	0,3	0,1
<i>croissance du parc de logement sur la période</i>	91	161	136	135	117	180
<i>croissance du parc de logement en moyenne par an</i>	13	23	17	15	13	18
Gain d'habitant par logements créés	2,6	4,5	2,2	2,9	0,5	0,4

Un parc de logements qui reste trop peu diversifié

Une faible mixité sociale dans le parc de logement

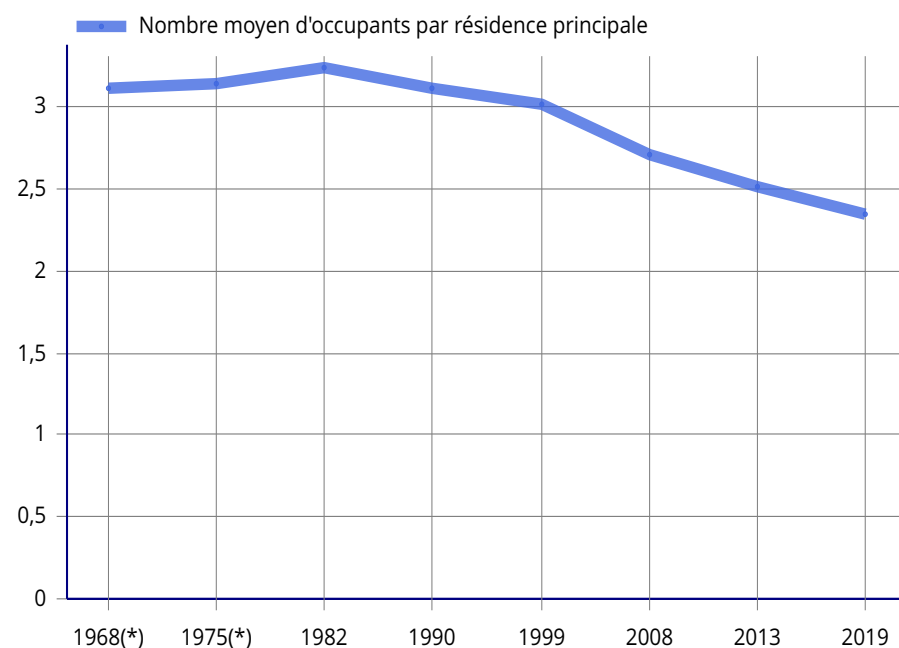
► BILAN DU PLU EN VIGUEUR

Une accélération du desserrement des ménages

NB : La taille d'un ménage est égale au nombre de personnes qui le composent, c'est-à-dire au nombre d'occupants de la résidence principale.

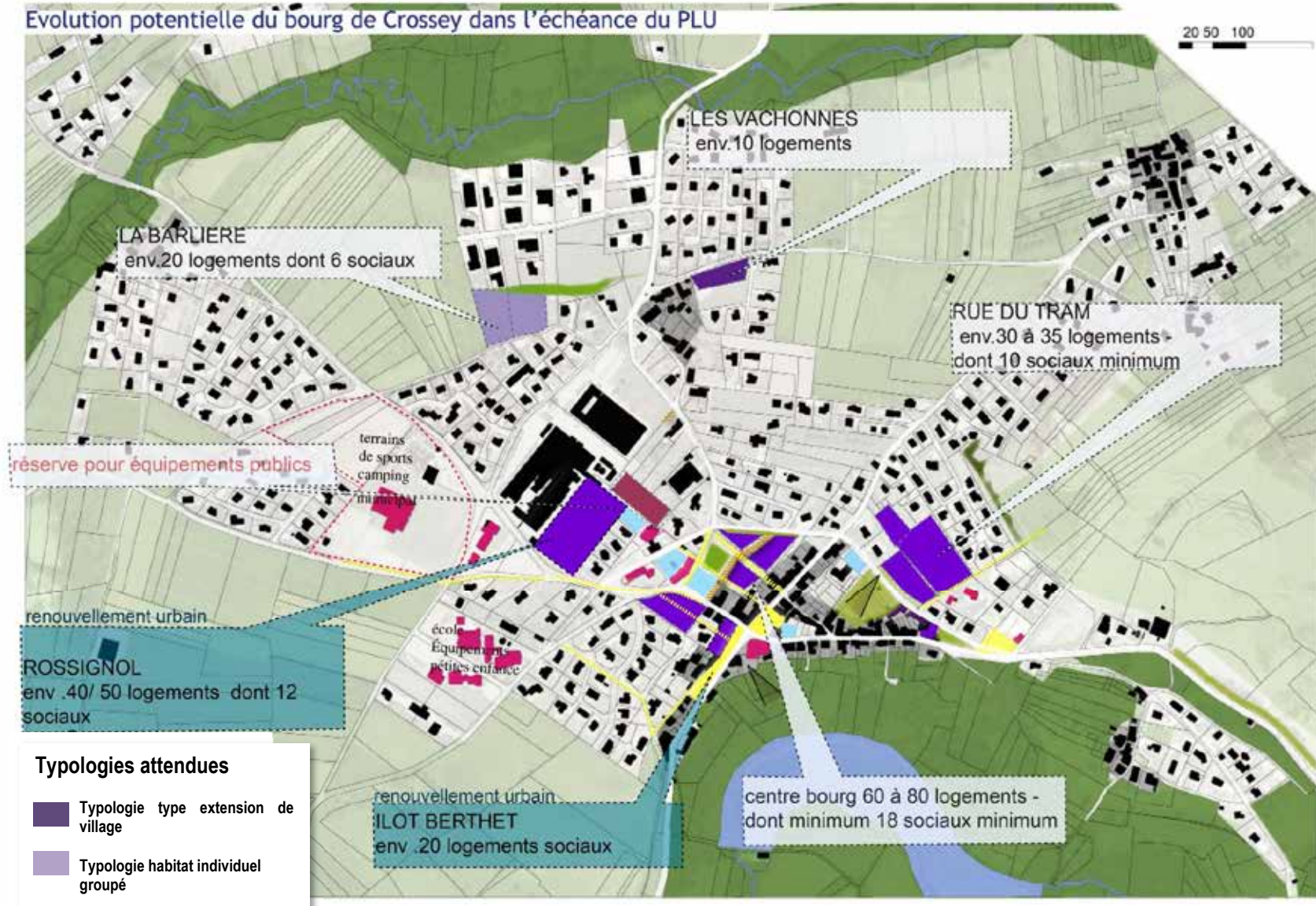
La diminution du nombre de personnes moyen par logement est appelée desserrement des ménages.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



► BILAN DU PLU EN VIGUEUR

Rappel des orientations de 2013 pour conforter le bourg



► BILAN DU PLU EN VIGUEUR

Mise à jour des capacités selon les programmes réalisés ou accordés

2021

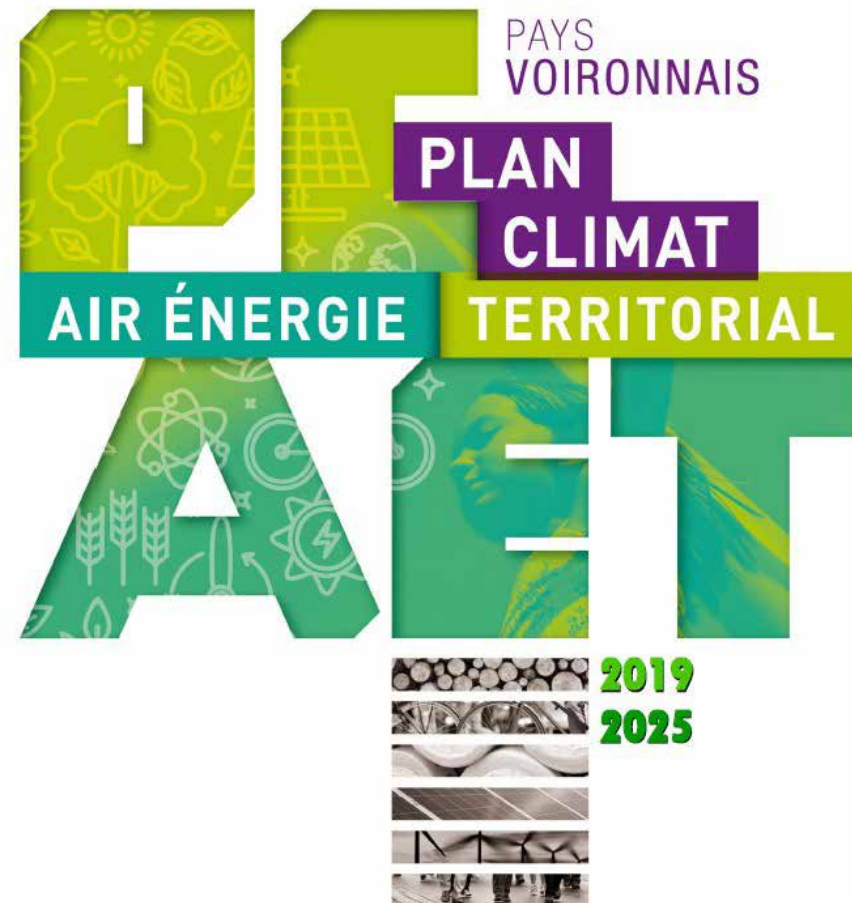
	LOGEMENTS		
	Logt privés	Logts sociaux	TOTAL
Projets de renouvellement urbain			
ROSSIGNOL	32	8	40
ILOT BERTHET (centre bourg)	0	20	20
	32	28	60
Secteurs libres en zone urbaine dans le bourg			
CENTRE (zone UAb)	42	18	60
LA BARLIERE (zone UBb)	14	6	20
rue du Charrat (zone UBb)	20	10	30
RUE DU TRAM (zone AU)	24	11	35
VACHONNES (zone UA _h)	10	0	10
	110	45	155
Confortement des zones urbaines			
zones UB _b /UB _h /zone UA _h	40	0	40
total réceptivité théorique du PLU	182	73	255

opération	LOGEMENTS		
	Logt privés	Logts sociaux	TOTAL
		LLS	
la Rafinière	34	16	50
relais marmot	12	9	21
	46	25	71
		↗	11
			7
			6
			2
			0
route de la Tour			4
			19
		↘	136
			87
		↗	47
UD			1
UE			2

▶ ÉVOLUTION DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

▶ LE PCAET du PAYS VOIRONNAIS

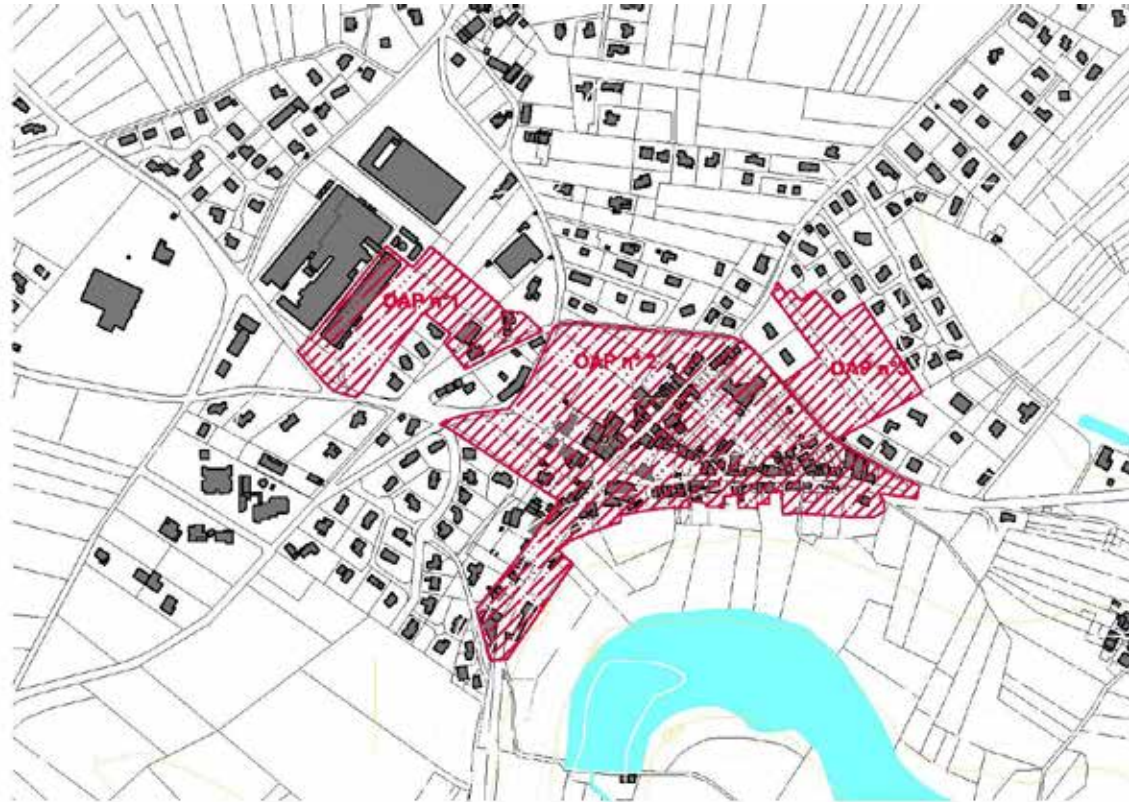
FICHE 1	SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET STOCKAGE CARBONE
FICHE 2	BIODIVERSITÉ, VÉGÉTALISATION
FICHE 3	CONFORT D'ÉTÉ
FICHE 4	DYNAMISME DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
FICHE 5	MOBILITÉS
FICHE 6	RESSOURCE EN EAU ET EAUX PLUVIALES
FICHE 7	PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES
FICHE 8	EFFICACITÉ ET SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE



ÉVOLUTION DES PIÈCES DU PLU

► ÉVOLUTION DES OAP

Rappel du périmètre des OAP dans le PLU de 2013



Elles sont situées dans le bourg.

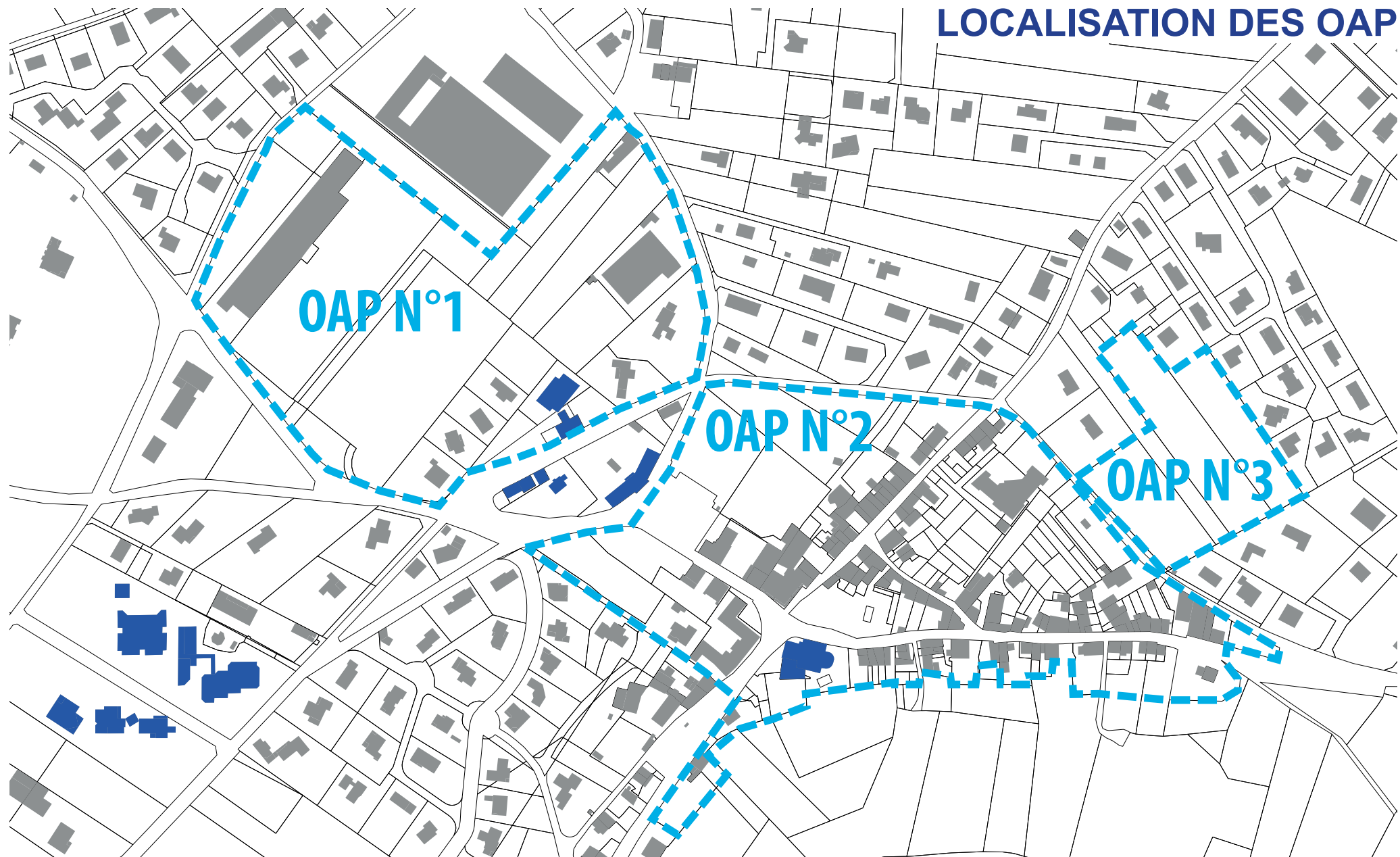
Orientation n°1 - Rossignol

Orientation n°2 - Bourg/centre-village/entrée sud

Orientation n°3 - Rue du Tram

Les projets d'aménagement ou de constructions inscrits dans l'un de ces périmètres doivent être compatibles avec ces orientations.

▶ ÉVOLUTION DES OAP



OAP n°1 / ROSSIGNOL

Les orientations de
l'OAP sectorielle n°1

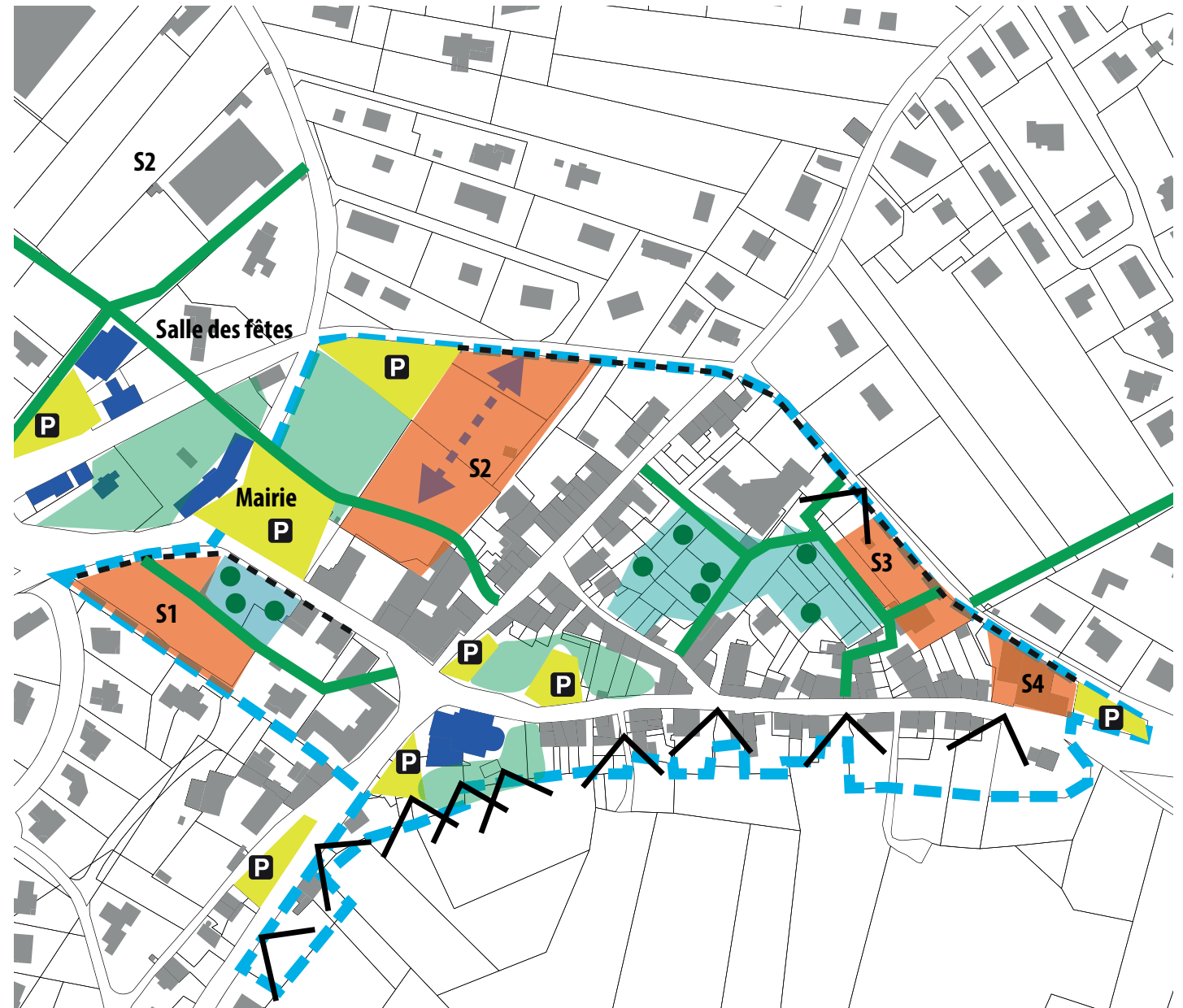
- Equipements publics
- Trame paysagère publique structurante
- Trame paysagère privée à préserver et valoriser
- Espace de développement de l'habitat
- Espace de développement de l'activité
- ▨ Périmètre d'étude pour équipements publics
- P Espaces publics de stationnement
- Cheminements piétons publics
- ↔ Accès et voies de circulation publics
- ↔ Accès et voies de circulation privés
- - - Périmètre OAP



OAP n°2 / CENTRE BOURG

Les orientations de l'OAP sectorielle n°2

- Équipements publics
- Trame paysagère publique structurante
- Trame paysagère privée à préserver et valoriser
- Espace de développement de l'habitat
- Espace de développement de l'activité
- ▨ Périmètre d'étude pour équipements publics
- P Espaces publics de stationnement
- Cheminements piétons publics
- ◄- - -> Accès et voies de circulation publics
- ◄- - -> Accès et voies de circulation privés
- - - Alignement ou retrait pour information
- ∧ Cônes de vue à préserver et valoriser
- - - Périmètre OAP



OAP n°2 / CENTRE BOURG

Références illustrant la typologie des constructions et les formes urbaines attendues



OAP n°3 / RUE DU TRAM

Les orientations de
l'OAP sectorielle n°3



- Trame paysagère privée à préserver et valoriser
- Espace de développement de l'habitat
- Espace de développement de l'activité
- ▨ Périmètre d'étude pour équipements publics
- P Espaces publics de stationnement
- Cheminements piétons publics
- ↔ Accès et voies de circulation publics
- ↔ Accès et voies de circulation privés
- - - Alignement ou retrait pour information
- △ Cônes de vue à préserver et valoriser
- - - Périmètre OAP

OAP n°3 / RUE DU TRAM

Références illustrant la typologie des constructions et la qualité des espaces communs attendus



Des espaces de desserte mixtes et apaisés



Stationnement couvert

Des exemples d'implantation des constructions structurant l'espace commun / public

Des cœurs d'îlots sans voiture

Des espaces paysagers qualitatifs communs



► ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

► Harmonisation des règles sur les clôtures dans toutes les zones

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

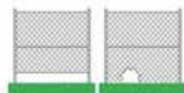
Elles doivent être installées de manière à préserver le passage de la petite faune :

- des ouvertures de minimum 12 x 12 cm doivent être réservées dans les murs ou murets tous les 15 m linéaire
- le grillage en doublure des haies vives n'est pas favorisé. S'il existe, il devra préserver le passage de la faune, idéalement par une pose laissant 15 cm entre le grillage et le sol, ou par des ouvertures aménagées à plusieurs endroits dans la clôture, tous les 15 m.



Passage dans la clôture (ici suffisante pour le hérisson)

A favoriser



Exemples à valeur d'illustration

Source des illustrations : PLU de LAVAL



Source : www.jne-asso.org

Sont autorisés :

- les murs pleins maçonnés ou en pierre
- les murets surmontés d'une clôture en claire-voies doublés d'une haie



Avec :

- Hauteur du mur plein : entre 1.60 et 1.8 m . Les murs maçonnés seront obligatoirement enduits.
- Hauteur du muret : maximum 60cm
- Système de claire-voie de teinte foncée (grillage, grille ou bois)
- Haies végétales diversifiées d'essences locales : elles seront composées d'au moins 3 espèces, dont au moins deux à feuilles caduques. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. La liste des espèces locales est en annexe du PLU

► ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

► Complément des bâtis protégés et petit patrimoine suite à l'inventaire du Pays Voironnais



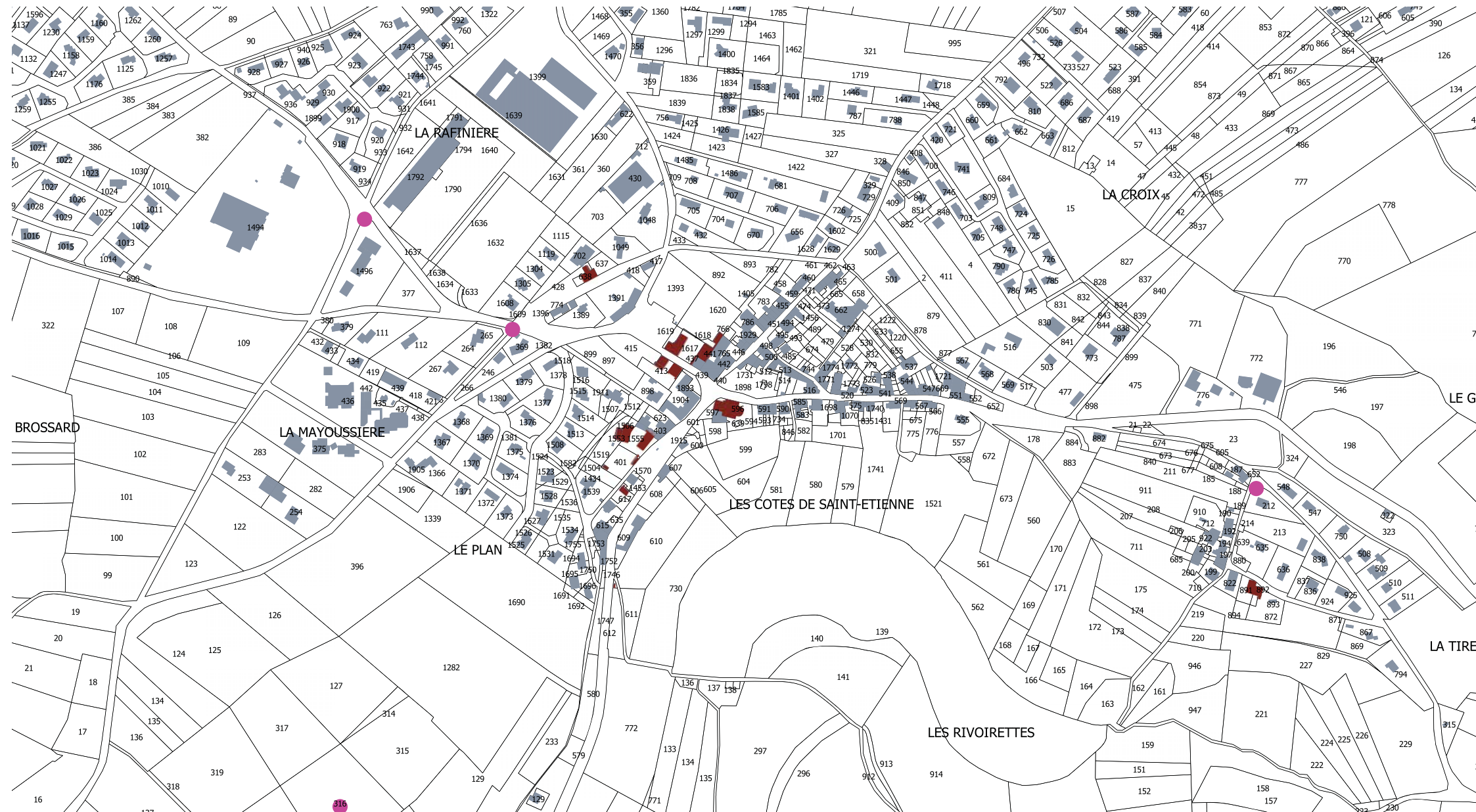
**INVENTAIRE
DU PATRIMOINE
DU PAYS
VOIRONNAIS
2020**

**SAINT-ETIENNE
DE-CROSSEY**

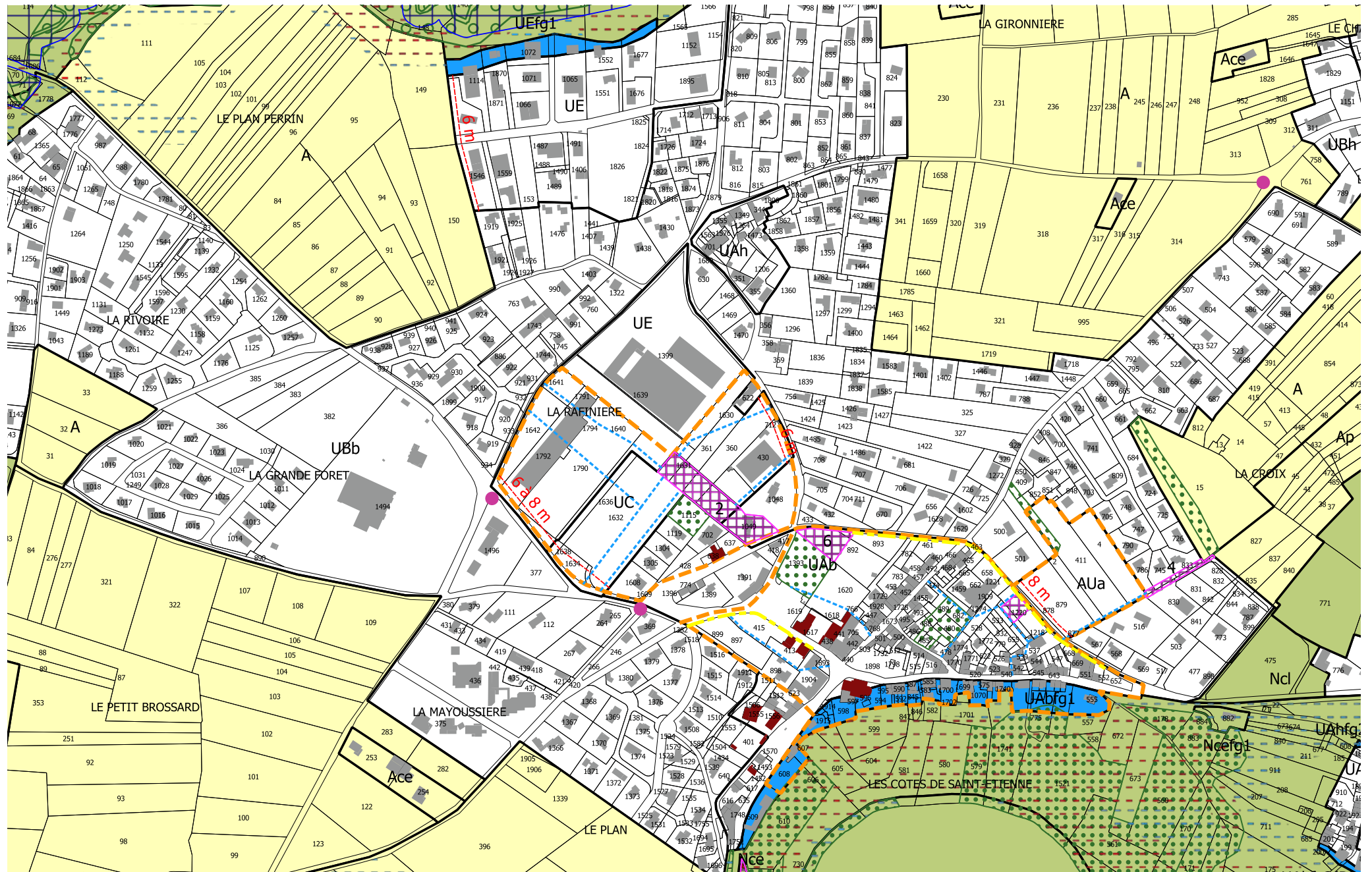
IMMOBILIER



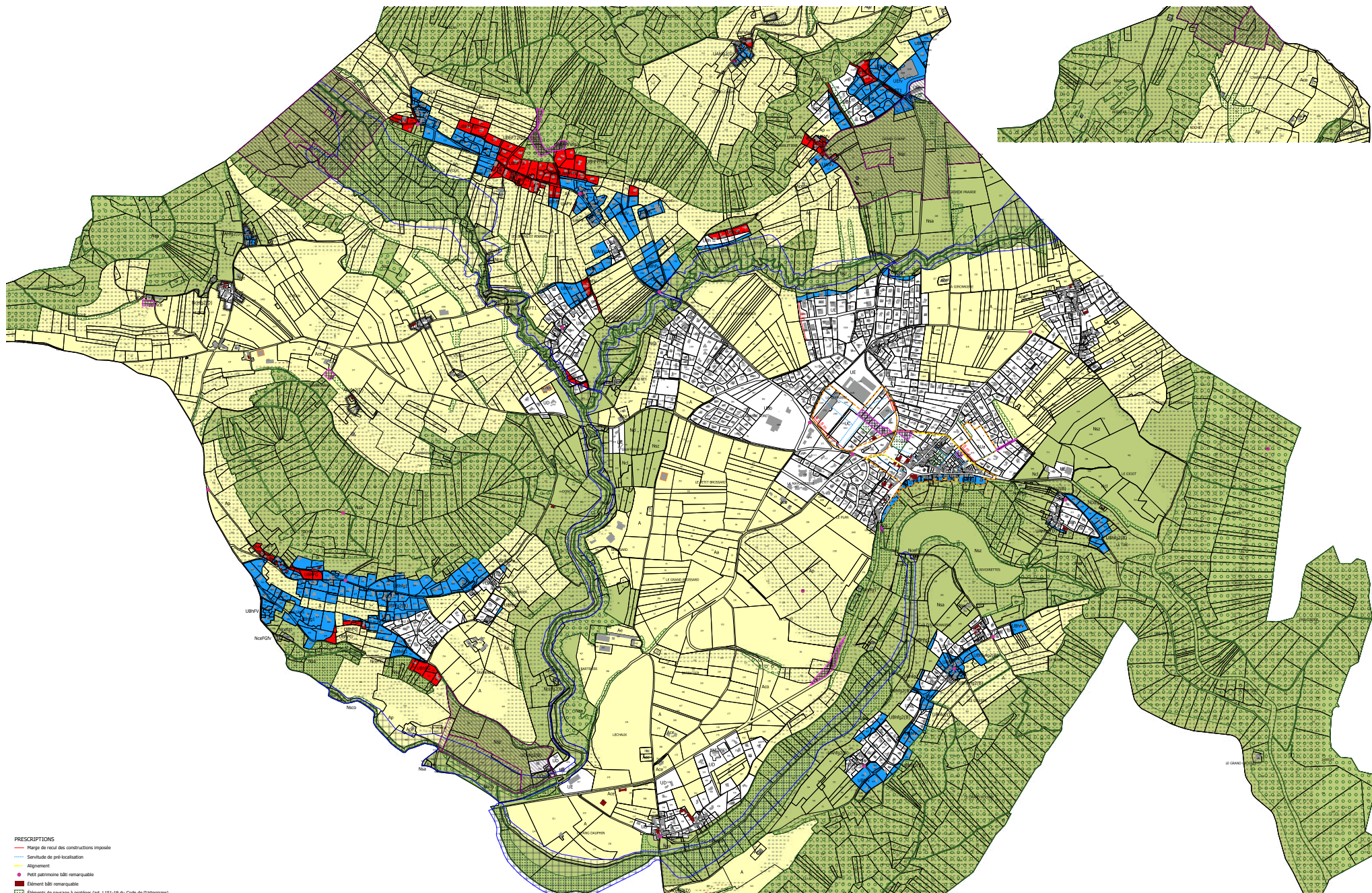
▶ ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE



▶ ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE



▶ ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE



Septembre 2022

2023

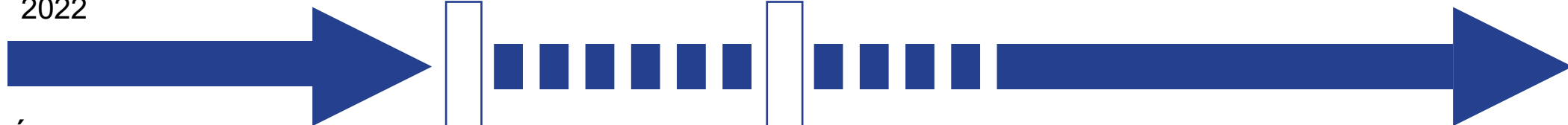
* Réunion
publique

Notification
aux PPA
=> Avis

* Enquête
publique

PLU Modifié

2022



Élaboration en cours
du dossier
de modification du PLU

Finalisation
du dossier